Paradragon (Singapore) Pte Ltd lwn Palmerston Holding Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (MELAKA) — GUAMAN SIVIL NO 22–58 TAHUN 1996 DAN 22–63 TAHUN 1996

ABDUL HAMID SAID PK

9 NOVEMBER 1998

Undang-Undang Tanah *— Kaedah pemindahakan — Pembeli asing — Plaintif syarikat Singapura — Perjanjian jual beli antara plaintif dan defendan — Permohonan kepada Jawatankuasa Pelaburan Asing ditolak — Sama ada perjanjian jual beli bergantung kepada kelulusan Jawatankuasa Pelaburan Asing*

Plaintif adalah sebuah syarikat yang diperbadankan di Singapura. Plaintif telah datang ke Melaka lalu membeli sebuah unit rumah pangsa mewah di Melaka ('hartanah tersebut') untuk harga RM335,000. Perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh kedua-dua pihak adalah mengikut kehendak Peraturan-Peraturan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989. Jual beli rumah kediaman yang baru didirikan di Malaysia hendaklah mengikut perjanjian jual beli dan terma dan syaratnya seperti dalam Jadual H. Plaintif telah memohon kepada Jawatankuasa Pelaburan Asing ('JPA') untuk mendapat kelulusan membeli hartanah tersebut. Permohonan plaintif telah ditolak. Defendan telah merayu kepada JPA dan rayuan ini juga ditolak. Oleh itu, plaintif sekarang menuntut untuk defendan mengembalikan jumlah wang yang telah dibayar oleh plaintif kepada defendan. Isu yang di hadapan mahkamah adalah sama ada terdapat syarat tersirat di dalam perjanjian jual beli tersebut yang menyebabkan penjualan tersebut bergantung kepada kelulusan JPA.

Diputuskan, mengarahkan defendan mengembalikan wang yang dibayar oleh plaintif:

Walaupun perjanjian jual beli yang menggunakan format yang sedia ada tidak menyebut tentang keperluan kebenaran JPA dan syarat mendapatkan kebenaran dari Kerajaan Negeri Melaka dan akibatnya, defendan sebagai seorang pemaju tempatan tentu ketahui tentang 'kekurangan' di dalam Jadual H dalam Peraturan-Peraturan Pemaju (Kawalan dan Pelesenan) 1989. Defendan tentu menyedari keperluan syarikat yang tidak didaftarkan di Malaysia mendapatkan kelulusan JPA apabila hartanahnya dijual kepada syarikat asing. Tanpa kelulusan JPA, Paradragon tidak dapat menjadi pendaftar hakmilik hartanah yang dibelinya. Rayuan defendan kepada JPA telah ditolak dan oleh itu, tidak ada kemungkinan Paradragon mendapat kelulusan memperolehi hartanah tersebut. Perjanjian jual beli yang mengandungi syarat tersirat menyebabkan penjualan itu bergantung kepada kelulusan JPA (lihat ms 205C–D, 206D–F)'; *National Land Finance Co-operative Society Ltd v Sharidal Sdn Bhd* [1983] 2 MLJ 211 dibeza.

[**English summary**

The plaintiff was a company incorporated in Singapore. The plaintiff purchased a luxury apartment unit in Melaka ('the property') at the price of RM335,000. A sale and purchase agreement signed by both parties was in accordance with the requirements of the Housing Developers (Control and Licensing) Regulations 1989. Sale and purchase of residential homes recently constructed in Malaysia shall comply with the sale and purchase agreement and terms and conditions as contained in Sch H. The plaintiff had applied to the Foreign Investment Committee ('FIC') for approval in purchasing the property. The plaintiff's application was rejected. The defendant had appealed to the FIC dan this appeal was also dismissed. Therefore, the plaintiff now demanded that the defendant refund the money paid by the former to the latter. The issue before the court was whether there was an implied term in the sale and purchase agreement which rendered the sale dependent upon the approval from the FIC.

Held, directing the defendant to refund the money paid by the plaintiff:

Although the sale and purchase agreement which used an available format did not mention the need for approval from the FIC and the condition of obtaining approval from the Melaka State Government and its effect, the defendant as a local developer should have been aware of the 'deficiency' in Sch H of the Housing Developers (Control and Licensing) Regulations 1989. The defendant must have realized the need for companies not registered in Malaysia to obtain approval from the FIC when its property was sold to a foreign company. Without an approval from the FIC, Paradragon could not be the registered owner of the land it had purchased. The defendant's appeal to the FIC was dismissed and therefore, there was no possibility that Paradragon had received the approval to obtain the property. The sale and purchase agreement which contained implied terms rendered the sale dependant upon FIC's approval (see pp 205C–D, 206D–F); *National Land Finance Co-operative Society Ltd v Sharidal Sdn Bhd* [1983] 2 MLJ 211 distinguished.]

Notes

Bagi kes mengenai pembeli asing, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan 1612.

Kes-kes yang dirujuk

David Hey v New Kok Ann Realty Sdn Bhd [1985] 1 MLJ 167 (dirujuk)
Ho Kok Cheong Sdn Bhd & Anor v Lim Kay Tiong & Ors [1979] 2 MLJ 224 (dirujuk)
National Land Finance Co-operative Society Ltd v Sharidal Sdn Bhd [1983] 2 MLJ 211 (dibeza)

A *Moorcock, The* (1889) 14 PD 64 (dirujuk)
Pasuma Pharmacal Corp v McAlister & Co Ltd [1965] 1 MLJ 221 (dirujuk)
Reigate v Union Manufacturing Co (Ramsbottom) Ltd & Anor [1918] 1 KB 592 (dirujuk)
B *Sababumi (Sandakan) Sdn Bhd v Datuk Yap Pak Leong* [1998] 3 MLJ 151 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950 ss 33(a), 57(2), 66
C Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966
Kanun Tanah Negara 1965 s 433B
Peraturan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 s 11, Sch H

Kan Weng Hin (*Chew Chung Huay* bersamanya) (*Azam Malek & Soh*) bagi pihak plaintif.
D *Kee Tong Kiak* (*Karen Cheah Yee Lynn* bersamanya) (*Nik Hussain & Partners*) bagi pihak defendan.

Abdul Hamid Said PK: Plaintif ('Paradragon') adalah sebuah syarikat yang diperbadankan di Singapura. Paradragon datang ke Melaka lalu membeli sebuah unit rumah pangsa mewah di Sandy Tower, Ocean Palms, Klebang Seksyen, Daerah Melaka Tengah. Unit ini terletak di
E Tingkat 21–05 di Tower tersebut ('hartanah'). Perjanjian jual beli telah ditandatangani pada 9 Disember 1993. Harga belian ialah RM335,000. Baki harga belian akan diselesaikan secara ansuran. Sehingga kes ini difailkan di mahkamah, sejumlah RM184,525 telah dibayar oleh Paradragon kepada defendan.

F Tuntutan Paradragon ialah untuk defendan mengembalikan jumlah wang yang telah dibayar oleh Paradragon kepada defendan, faedah dan kos tindakan.

Perjanjian jual beli yang ditandatangani adalah mengikut kehendak Peraturan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989 ('Peraturan').
G Seksyen 11 Peraturan itu menyebut di antara lain: '... and where the contract of sale is for the sale and purchase of housing accommodation in a sub-divided building it shall be in the form prescribed in Sch H.'

Adalah nyata bahawa jual beli rumah kediaman yang baru didirikan di Malaysia hendaklah mengikut perjanjian jual beli dan terma dan syaratnya seperti dalam Sch H.
H

Di dalam belaannya, defendan mengatakan bahawa perjanjian jual beli adalah mengikut terma-terma dan syarat-syarat yang diperuntukkan di dalam Peraturan. Selainnya defendan telah membuat tuntutan balas menuntut, di antara lain, perlaksanaan spesifik perjanjian jual beli bertarikh 9 Disember 1993 ganti rugi dan secara alternatifnya defendan hendak
I melucutkan RM33,500 sebagai ganti rugi.

Di dalam jawapan dan pembelaan kepada tuntutan balas, Paradragon telah mengatakan bahawa Paradragon sebagai sebuah syarikat asing

tertakluk kepada s 433B Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN') dan kelulusan Jawatankuasa Pelaburan Asing ('FIC'). Tetapi terma dan syarat jual beli seperti dikehendaki oleh Peraturan tidak menyebut tentang keperluan pembeli bukan warganegara Malaysia atau syarikat yang tidak berdaftar di negara ini.

Sebelum membincangkan isu utama pertikaian, adalah molek jika disebutkan bahawa di bawah adalah dokumen yang telah dipersetujui:

(1) Perjanjian jual beli bertarikh 9 Disember 1993.

(2) Permohonan plaintif melalui surat bertarikh 13 Januari 1994 untuk kelulusan FIC.

(3) Permohonan plaintif melalui surat bertarikh 18 Mei 1994 untuk kelulusan Pihak Berkuasa Negeri Melaka ('PBNM').

(4) Surat kelulusan bertarikh 14 Februari 1995 dari FIC.

(5) Surat penolakan bertarikh 24 Julai 1995 dari FIC.

(6) Surat rayuan dari defendan bertarikh 14 September 1996 kepada FIC.

(7) Surat bertarikh 16 Disember 1996 dari FIC.

(8) Garispanduan FIC yang bertarikh 17 Februari 1992.

(9) Garispanduan PBNM yang dikuatkuasakan pada 1 Januari 1995.

(10) Surat bertarikh 3 Januari 1994 daripada Nik Hussain & Partners.

(11) Surat bertarikh 19 April 1994 daripada Nik Hussain & Partners.

Kedua-dua pihak telah juga bersetuju bahawa isu berikut dibicarakan sebagai isu awalan.

Sama ada kelulusan FIC diperlukan semasa membeli hartanah oleh plaintif dan sebelum pengeluaran geran dan pindahmilik strata dokumen kepada plaintif (Paradragon), sebuah syarikat asing

Di dalam hujah bertulisnya, peguam Paradragon mengatakan bahawa Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 telah diluluskan oleh Parlimen untuk melindung pembeli-pembeli. Walaupun Sch H perlu dipatuhi tetapi bukanlah niat Parlimen bahawa undang-undang tertulis yang sedia ada dan dasar-dasar negara tidak perlu dipatuhi jika ianya tidak berada di dalam perjanjian jual beli tersebut. Dengan lain-lain perkataan, sesuatu perjanjian perlu mematuhi undang-undang bertulis dan dasar negara.

Peguam Paradragon berhujah bahawa perenggan 20 perjanjian jual beli menunjukkan niat kedua-dua pihak mematuhi undang-undang bertulis negara.

Perenggan 20 berbunyi:

> The vendor shall, in relation to the said building to be erected, conform to the provisions and requirements of any written law for the time being in force affecting the said housing development and shall keep the purchaser indemnified against all fines, penalties or losses incurred by reason of any breach of the provisions of any written laws.

A Saya dapat bahawa fasal 20 tidak ada kaitan dengan permohonan di bawah s 433B KTN. Kepada saya fasal 20 lebih merupakan pematuhan kepada undang-undang dan/atau peraturan badan berkuasa tempatan berkaitan pembenaran bangunan kondominium itu sahaja.

Di dalam kes ini, Paradragon melalui peguamnya yang juga mewakili
B Paradragon semasa Paradragon membeli hartanah tersebut telah memohon kepada FIC pada 13 Januari 1994. Permohonan itu adalah untuk mendapat kelulusan FIC membeli kediaman oleh Paradragon. Permohonan itu adalah untuk beberapa pembeli lain dan di antaranya ialah Paradragon.

Pada 24 Julai 1995, peguam Paradragon telah menerima jawapan di
C mana permohonan Paradragon telah ditolak. Defendan telah merayu ('kand 48') kepada FIC pada 14 September 1996. Jawapan FIC bertarikh 16 September 1996. Di dalam jawapan itu, FIC telah memberi sebab permohonan ditolak. FIC mendapati bahawa syarikat yang hendak membeli mempunyai pengarah yang sama. FIC juga mendapati bahawa seorang dari ahli lembaga pengarah itu telah membeli sebuah rumah lain di Malaysia.
D Walaupun demikian, tidak ada halangan jika unit kediaman berkenaan dipegang oleh syarikat tempatan yang dimiliki 70% oleh rakyat Malaysia termasuk sekurang-kurangnya 30% pemegang sahamnya Bumiputra.

Paradragon tidak bersetuju atau enggan mematuhi syarat yang ditetapkan oleh FIC.

E Peguam Paradragon telah juga memohon kepada Pentadbir Tanah Daerah Melaka Tengah, Melaka di bawah s 433B KTN. Pentadbir Tanah telah meluluskan permohonan Paradragon memiliki hartanah yang Paradragon bersetuju membeli dari defendan.

Adalah nyata bahawa adanya percanggahan di antara kedua-dua badan
F yang berkenaan. Jika dikaji, Pentadbir Tanah Melaka tidak mengkaji latarbelakang pembeli seperti yang dilakukan oleh FIC.

Peranan FIC dijelaskan di dalam ucapan Perdana Menteri Malaysia pada 20 Februari 1974 (lihat hujah bertulis peguam Paradragon di kand 9 perenggan 13). YAB berkata bahawa walaupun kemajuan negara adalah banyak dari pelaburan perseorangan tetapi kerajaan menyedari 'pattern and
G extend of ownership and control of the Malaysian economy by foreign enterprises'. Jika corak ini tidak di kawal, maka ia akan 'further accentuate the present imbalances and nullify the objectives of the New Economic Policy'. Kerajaan Malaysia sudi terima pelaburan asing dengan 'balanced ownership and control'. Selanjutnya Perdana Menteri berkata bahawa FIC guidelines 'are deemed for our natural interest.'

H Di dalam kes *Ho Kok Cheong Sdn Bhd & Anor v Lim Kay Tiong & Ors* [1979] 2 MLJ 224, Wan Hamzah H pada masa itu berkata berkenaan FIC (di ms 226):

> The guidelines were issued not pursuant to any power given by law, and in my
I opinion they have no force of law but of advisory character merely. I do not think non-compliance with the guidelines can be taken as an act opposed to public policy. The guidelines reflect the government's political policy, but government's political policy is not public policy.

Sementara di dalam kes *David Hey v New Kok Ann Realty Sdn Bhd* [1985] 1 MLJ 167, HMP berkata bawah kanan (di ms 170): A

> ... It would seem to us that it is more than mere political policy, reflecting as it does a national economic policy, the New Economic Policy of which we could properly take judicial notice. Non-compliance with the requirements of the 'guidelines' can obviously have adverse consequences ... . B

Di dalam kes ini, pemaju dikehendaki menggunakan Sch H dalam Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1989. Perjanjian jual beli mengikut Sch H ini tidak mengandungi fasal berkaitan dengan pembeli bukan warganegara Malaysia memerlukan kelulusan dari kerajaan negeri atau FIC.

Kes di hadapan saya kini tidak akan menyoalkan keperluan mematuhi s 433B KTN kerana kelulusan telah diperolehi. Isunya ialah kesan dari tidak kelulusan FIC. C

Hujah peguam Paradragon ialah syarat kelulusan FIC adalah syarat tersirat kontrak. Bagi menyokong hujahnya, peguam Paradragon merujuk kepada kes *Pasuma Pharmacal Corp v McAlister & Co Ltd* [1965] 1 MLJ 221 di mana Mahkamah Persekutuan yang terdiri dari Thomson LP, Wee Chong Jin CJ (Singapore) dan Tan Ah Tah HMP pada masa itu. Di dalam kes ini, Thomson LP memetik kata-kata dalam kes *The Moorcock* (1889) 14 PD 64 dan kes *Reigate v Union Manufacturing Co (Ramsbottom) Ltd & Anor* [1918] 1 KB 592 dan bersetuju dengan kata-kata Scrutton LJ di dalam kes *Reigate* (di ms 605): D E

> ... A term can only be implied if it is necessary in the business sense to give efficacy to the contract; that is, if it is such a term that it can confidently be said that if at the time the contract was being negotiated some one had said to the parties, 'What will happen in such a case,' they would both have replied: 'Of course, so and so will happen; we did not trouble to say that; it is too clear'. Unless the court comes to some such conclusion as that, it ought not to imply a term which the parties themselves have not expressed. F

Di dalam kes *The Moorcock*, Bowen LJ berkata (di ms 68): '... Now, an implied warranty or, as it is called, a convenant in law, as distinguished from an express contract or express warranty, really is in all cases founded on the presumed intention of the parties, and upon reason.' G

Ikatan dokumen yang dipersetujui (kand 33) mengandungi perjanjian jual beli bertarikh 9 Disember 1993. Perjanjian ini ditandatangani oleh Paradragon di hadapan peguambela dan peguamcara Melaka. Defendan diwakili oleh pengurus besar defendan yang mewakili syarikat defendan yang didaftarkan di Malaysia.

Ikatan juga mengandungi permohonan Paradragon kepada FIC. Ia bertarikh 13 Januari 1994. Ini adalah kira-kira lima minggu dari tarikh perjanjian jual beli ditandatangani. Sementara permohonan Paradragon kepada pihak berkuasa negeri Melaka bertarikh 18 Mei 1994. PBN Melaka telah memberi kelulusannya pada 14 Februari 1995. H

FIC telah menolak permohonan Paradragon pada 24 Julai 1995. Di dalam surat ini FIC cuma meluluskan satu unit perolehan sahaja iaitu dari Rimer Pte Ltd. I

Defendan yang tidak berpuashati dengan keputusan FIC telah membuat rayuan kepada FIC pada 14 September 1996. Di dalam jawapannya, FIC menyatakan bahawa FIC (lihat ms 52 di dalam ikatan) 'tidak meluluskan perolehan yang lain iaitu lain dari Rimer Pte Ltd memandangkan syarikat-syarikat asing tersebut dimiliki oleh pengarah-pengarah yang sama iaitu Chau Yeuk Wai dan Chew Chye Hin. Chew Chye Hin telah pun memiliki sebuah rumah di Malaysia ... .' Adalah nyata bahawa jawapan FIC menolak rayuan defendan tepat dengan ucapan dasar Perdana Menteri Malaysia.

Dari kenyataan di atas, isu awalan yang telah dipersetujui boleh dijawab.

Defendan dalam kes ini, sebagai seorang pemaju tempatan, tentu ketahui tentang, kalau boleh dikatakan, 'kekurangan' di dalam Sch H dalam Peraturan Pemaju (Kawalan dan Pelesenan) 1989 perjanjian jual beli yang menggunakan format yang sedia ada tidak menyebut tentang keperluan kebenaran FIC dan syarat mendapatkan kebenaran dari Kerajaan Negeri Melaka dan akibatnya. Defendan tentu menyedari keperluan syarikat yang tidak didaftarkan di Malaysia mendapatkan kelulusan FIC apabila hartanahnya dijual kepada syarikat asing.

Prinsip undang-undang di dalam kes *The Moorcock* dan kes yang terakhir *Sababumi (Sandakan) Sdn Bhd v Datuk Yap Pak Leong* [1998] 3 MLJ 151 dipetik oleh Peh Swee Chin HMP pada masa itu memutuskan (lihat 'headnotes' di ms 169): 'Terdapat tiga jenis terma-terma tersirat. Terma tersirat yang pertama adalah jenis yang mana mahkamah membuat kesimpulan dari keterangan bahawa pihak-pihak kepada sesuatu kontrak semestinya telah berniat untuk memasukkan dalam kontrak tersebut walaupun tidak secara nyatakan dibentangkan di dalamnya. Jenis yang kedua adalah yang wujud melalui operasi undang-undang ...'.

Perjanjian jual beli telah ditandatangani pemaju. Bagi pihak Paradragon pembeli disaksikan oleh peguam yang mengamalkan undang-undang di Malaysia. Seorang pengarah Paradragon juga menyedari akan keperluan mendapatkan kelulusan yang sama kerana ia pernah membeli rumah di Malaysia. Adalah mustahil hendak dikatakan bahawa kedua-dua Paradragon dan defendan tidak menyedari keperluan jual beli diatas harga yang ditetapkan memerlukan kelulusan oleh FIC.

Saya juga dapati kedua-dua pihak telah memohon kebenaran pemerolehan daripada FIC. Keperluan ini tentu ada difikirkan mereka semasa menandatangani perjanjian jual beli. Dan jika digunakan ujian 'officious bystander' tentu kedua-dua menyedari akan keperluan permohonan.

Di dalam kes *David Hey v New Kok Ann Realty Sdn Bhd* [1985] 1 MLJ 167, Mahkamah Persekutuan yang terdiri dari Salleh Abas KHN, Wan Suleiman dan Yeop A Sani HHMP pada masa itu memutuskan bahawa (di ms 170):

> Kami telah mengkaji 'Garispanduan Jawatankuasa Pelaburan Asing Mengenai Pemerolehan Aset, Penggabungan dan Ambilalih' satu dokumen yang dirujukkan kepada hakim di dalam nota prosidingnya. Ia merupakannya

> lebih daripada dasar siasah (politik), ia mencerminkan suatu dasar ekonomi negara, Dasar Ekonomi Baru, yang kami dapat sebagai notis kehakiman (judicial notice).

Jika saya didapati bersalah ditanggapkan bahawa syarat tersirat dapat dikaitkan dengan prinsip 'officious bystander,' maka saya dapati berdasarkan syarat tersirat di dalam notis kehakiman yang mana semua orang dianggap mengetahuinya.

Di dalam kes ini adalah wajar permohonan kepada FIC dibuat selepas Paradragon menandatangani perjanjian. Dari jawapan yang diberi oleh FIC pada 16 Disember 1996 adalah nyata bahawa kelulusan diberi mengikut keadaan iaitu tiap-tiap permohonan dikaji atas dasar ekonomi negara yang tidak hendak dikawal oleh pengusaha asing.

Di dalam keadaan di mana kerajaan negeri telah memberi kelulusan dan FIC tidak sependapat, maka Paradragon tidak mungkin dapat mendaftarkan hartanah yang dibeli atas namanya. Pejabat Tanah Melaka mungkin menolak permohonan Paradragon jika memohon mendaftarkan hartanahnya. Saya katakan mungkin kerana tiada hujah yang disampaikan berkenaan isu ini.

Kegagalan mendapatkan kelulusan FIC menyebabkan kontrak yang ditandatangani pada 9 Disember 1993 bergantung kepada kelulusan FIC. Tanpa kelulusan, Paradragon tidak dapat menjadi pendaftar hakmilik hartanah yang dibelinya.

Defendan telah merayu kepada FIC atas penolakan FIC perolehan Paradragon ke atas hartanah. Rayuan ini ditolak. Yang demikian, tidak ada kemungkinan Paradragon mendapat kelulusan memperolehi hartanah lalu mendaftarnya.

Dengan hal yang demikian, perjanjian jual beli yang mengandungi syarat tersirat menyebabkan penjualan itu bergantung kepada kelulusan FIC. Saya mendapat sokongan keputusan saya ini dari penghakiman kes *National Land Finance Co-operative Society Ltd v Sharidal Sdn Bhd* [1983] 2 MLJ 211. Bezanya di antara kes ini dengan kes di hadapan saya ialah di dalam kes di hadapan Mahkamah Persekutuan itu, syarat mendapatkan kelulusan FIC termaktub di dalam perjanjian jual beli harta tak alih. Walaupun demikian, akibat dari ketidakdapatan kelulusan FIC adalah sama. Salleh Abas KHN pada masa itu memutuskan (di ms 218):

> It is therefore obvious that the parties have entered into a contract of sale contingent upon the approval of the transaction by the FIC over which the parties had no control. There was no promise, nor guarantee that such approval would be given. Such a condition, in our judgment, is more than a mere essential stipulation of the contract, a breach of which entitles an innocent party to regard itself as discharged from further performance and to sue for damages. It is, however, a condition which is known in the law of contract as a contingent condition, the effect of which is that a contract shall not take effect unless and until the condition is fulfilled (see *Trans Trust SPRL v Danubin Trading Co Ltd* [1952] 2 KB 297 and *Property and Bloodstock Ltd v Emerton; Bush v Property and Bloodstock Ltd* [1967] 3 All ER 321). Until the FIC approval was given liability for further performance remained

A unenforceable, ie suspended although neither the respondants nor the appellants could resile from it until it could be definitely ascertained that the condition could not be fulfilled.

Permohonan dari Paradragon telah ditolak. Rayuan defendan telah ditolak. Dengan ini s 33(a) Akta Kontrak 1950 diaktifkan. Seksyen ini berbunyi:

B (a) Kontrak tertangguh untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu jika sesuatu peristiwa masa depan yang tidak menentu akan berlaku tidak boleh dikuatkuasakan disisi undang-undang kecuali dan sehingga peristiwa itu berlaku.

(b) Jika peristiwa itu menjadi mustahil, kontrak itu menjadi tidak sah.

C Mahkamah itu seterusnya memutuskan bahawa ketidakperolehan kelulusan FIC itu menjadikan kontrak itu suatu 'event' yang menyerang atau mencelah menyebabkan kontrak itu menjadi tidak sah. Seksyen 57(2) Akta Kontrak 1950 berbunyi:

D Sesuatu kontrak untuk melakukan sesuatu, yang, setelah kontrak itu dibuat, menjadi mustahil, atau oleh kerana sesuatu peristiwa yang si memberi janji tidak dapat elakkan, undang-undang, menjadi tidak sah apabila lakuan itu menjadi mustahil atau menyalahi undang-undang.

Seksyen 66 Akta Kontrak 1950 mengatakan bahawa apabila sesuatu kontrak itu tidak sah maka sesiapa yang beruntung darinya dari perjanjian dikehendaki mengembalikannya kepada sesiapa ia terima.

E Saya memutuskan bahawa defendan hendaklah serahkan balik wang berjumlah RM184,525 serta faedah dan kos.

Saya juga perintahkan jaminan kos dikembalikan.

Defendan diarahkan mengembalikan wang yang dibayar oleh plaintif.

F Dilaporkan oleh David Lai

G

H

I